

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部  
或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天譽置業（控股）有限公司\*  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

全年業績

天譽置業(控股)有限公司\*(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一一年同期之比較數字。綜合全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|                 | 附註 | 二零一二年<br>人民幣千元     | 二零一一年<br>人民幣千元     |
|-----------------|----|--------------------|--------------------|
| 收益              | 5  | 53,803             | 32,951             |
| 銷售及提供服務成本       |    | <u>(31,006)</u>    | <u>(17,157)</u>    |
| 毛利              |    | 22,797             | 15,794             |
| 其他收入及收益，淨額      |    | 672                | 17,343             |
| 銷售及市場推廣開支       |    | (15,187)           | (10,994)           |
| 行政及其他開支         |    | (73,453)           | (112,908)          |
| 投資物業之公平價值變動     |    | 18,000             | 15,000             |
| 持作出售物業撇減        |    | (77,375)           | —                  |
| 金融衍生工具負債之公平價值變動 |    | 2,352              | (1,510)            |
| 財務費用            | 6  | (10,092)           | (8,746)            |
| 財務收入            | 6  | <u>18,513</u>      | <u>16,592</u>      |
| 除所得稅前虧損         | 7  | (113,773)          | (69,429)           |
| 所得稅(開支)抵免       | 8  | <u>(8,157)</u>     | <u>7,600</u>       |
| 本年度虧損           |    | (121,930)          | (61,829)           |
| 其他全面收益：         |    |                    |                    |
| 綜合海外業務所產生匯兌差額   |    | 24                 | (26)               |
| 本年度全面收益總額       |    | <u>(121,906)</u>   | <u>(61,855)</u>    |
| 應佔本年度虧損：        |    |                    |                    |
| — 本公司擁有人        |    | (79,976)           | (51,861)           |
| — 非控制性權益        |    | <u>(41,954)</u>    | <u>(9,968)</u>     |
|                 |    | <u>(121,930)</u>   | <u>(61,829)</u>    |
| 應佔本年度全面收益總額：    |    |                    |                    |
| — 本公司擁有人        |    | (79,952)           | (51,887)           |
| — 非控制性權益        |    | <u>(41,954)</u>    | <u>(9,968)</u>     |
|                 |    | <u>(121,906)</u>   | <u>(61,855)</u>    |
| 每股虧損(二零一一年經重列)  | 9  |                    |                    |
| — 基本            |    | <u>(人民幣0.041元)</u> | <u>(人民幣0.034元)</u> |
| — 攤薄            |    | <u>(人民幣0.043元)</u> | <u>(人民幣0.034元)</u> |

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

|                     | 附註 | 二零一二年<br>人民幣千元   | 二零一一年<br>人民幣千元   |
|---------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>        |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備            |    | 6,720            | 6,531            |
| 投資物業                |    | 513,000          | 495,000          |
| 在建中之天河項目物業          |    | 765,064          | 765,059          |
| 商譽                  |    | 13,554           | 13,554           |
| 收購租賃／投資物業<br>所支付的訂金 |    | 17,432           | —                |
| 應收代價款－非流動部份         | 11 | 94,078           | 81,290           |
|                     |    | <u>1,409,848</u> | <u>1,361,434</u> |
| <b>流動資產</b>         |    |                  |                  |
| 在建中發展物業             |    | 1,691,320        | 1,917,289        |
| 持作出售物業              |    | 666,640          | 106,717          |
| 應收代價款－流動部份          | 11 | 116,685          | 111,809          |
| 借予附屬公司非控制性股東之貸款     |    | —                | 5,100            |
| 貿易及其他應收款項           | 12 | 203,804          | 158,488          |
| 受限制及已抵押存款           |    | 252,320          | 556,213          |
| 現金及現金等值項目           |    | 363,203          | 200,211          |
|                     |    | <u>3,293,972</u> | <u>3,055,827</u> |
| <b>流動負債</b>         |    |                  |                  |
| 貿易及其他應付款項           | 13 | 244,934          | 125,755          |
| 物業預售訂金              |    | 806,355          | 476,955          |
| 銀行及其他借款－流動部份        |    | 138,271          | 567,480          |
| 金融衍生工具負債            |    | 19,191           | 4,355            |
| 附屬公司非控制性股東提供之貸款     |    | 163,600          | 168,420          |
| 應付所得稅               |    | 62,098           | 83,087           |
|                     |    | <u>1,434,449</u> | <u>1,426,052</u> |
| <b>流動資產淨值</b>       |    | <u>1,859,523</u> | <u>1,629,775</u> |
| <b>總資產減流動負債</b>     |    | <u>3,269,371</u> | <u>2,991,209</u> |

|               | 附註 | 二零一二年<br>人民幣千元          | 二零一一年<br>人民幣千元   |
|---------------|----|-------------------------|------------------|
| <b>非流動負債</b>  |    |                         |                  |
| 銀行及其他借款－非流動部份 |    | <b>313,975</b>          | 218,080          |
| 出售天河項目的代價款    | 14 | <b>977,431</b>          | 977,431          |
| 遞延稅項負債        |    | <b>175,048</b>          | 170,548          |
|               |    | <u><b>1,466,454</b></u> | <u>1,366,059</u> |
| <b>資產淨值</b>   |    | <u><b>1,802,917</b></u> | <u>1,625,150</u> |
| <b>資本及儲備</b>  |    |                         |                  |
| 股本            |    | <b>21,068</b>           | 15,040           |
| 儲備            |    | <b>1,763,365</b>        | 1,549,672        |
| 本公司擁有人應佔權益    |    | <b>1,784,433</b>        | 1,564,712        |
| 非控制性權益        |    | <b>18,484</b>           | 60,438           |
| <b>權益總額</b>   |    | <u><b>1,802,917</b></u> | <u>1,625,150</u> |

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務。

### 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### (a) 採用香港財務報告準則修訂－於二零一二年一月一日生效

香港財務報告準則第7號（修訂）

披露：轉讓金融資產

香港會計準則第12號（修訂）

遞延稅項：收回相關資產

誠如下文所解釋，採用該等修訂對本集團的財務報表無重大影響。

#### 香港財務報告準則第7號（修訂）「披露：轉讓金融資產」

香港財務報告準則第7號（修訂）擴大了有關金融資產轉讓交易的披露要求，尤其是當報告實體於已終止確認金融資產中持續參與。新規定的披露讓財務報表使用者更能理解報告實體依然面臨的風險，且有關資料在評估實體未來現金流的金額、時間及不確定性時亦有關係。採用修訂對本期間及列報比較期間的披露資料並無影響。

#### 香港會計準則第12號（修訂）「遞延稅項：收回相關資產」

香港會計準則第12號（修訂）引進根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值的投資物業會完全通過銷售收回的可推翻推定。遞延稅項負債或遞延稅項資產的計量反映完全通過銷售收回投資物業賬面金額的稅務後果。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的（該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該投資物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售），則會推翻有關推定。如果推翻有關推定，則遞延稅項金額按預期收回投資物業賬面金額的方式，採用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的適當稅率計量。

本集團已經推翻有關本集團位於中國之投資物業的推定，因為其被評定是折舊性的，並且是附屬公司在商業模式的範圍內所持有的（該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該投資物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售）。在以前期間，有關投資物業的遞延稅項乃根據通過使用收回的基準計提準備。因此，採用修訂對本集團所列報任何期間的報告損益及財務狀況並無影響。

(b) 本集團已提前採用的新訂香港財務報告準則

本集團已提前採用以下新訂香港財務報告準則，其於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| 香港財務報告準則第10號      | 綜合財務報表      |
| 香港財務報告準則第11號      | 合營安排        |
| 香港財務報告準則第12號      | 在其他實體的權益的披露 |
| 香港會計準則第27號(二零一一年) | 單獨財務報表      |
| 香港會計準則第28號(二零一一年) | 聯營和合營投資     |

誠如下文所解釋，提前採用該等新訂香港財務報告準則對本集團的財務報表無重大影響。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號就所有被投資實體的綜合處理引進單一控制模式。當投資方具備對被投資方的權力(不論該權力實際上有否運用)；對被投資方的可變動報酬的暴露或權利；以及使用其對被投資方的權力以影響該等報酬的能力，則投資方控制了被投資方。香港財務報告準則第10號載有關於評估控制的詳細指導。例如，準則引進「實際控制」概念，據此，當投資方持有被投資方少於50%的表決權，當相對於其他個別股東的表決權大小及分散程度，投資方的表決權益夠大，以致其具備對被投資方的權力，投資方可控制被投資方。在分析控制時，潛在表決權只有在其為實質性(即是，持有人有實際能力可行使潛在表決權)時方需要考慮。準則明文要求評估具有決策權的投資方作為委託人抑或代理人行事，以及是否有其他具有決策權的人作為投資方的代理人行事。代理人獲委託代表另一人或為另一人的利益行事，因此，其行使決策權時，並不對被投資方具有控制。現有香港會計準則第27號內有關其他綜合相關事宜的會計要求沿用不變。香港財務報告準則第10號追溯應用。本公司董事(「董事」)已經根據香港財務報告準則第10號所引進的控制模式作出評估，結論為，採用香港財務報告準則第10號對本集團所列報任何期間的財務報表無重大影響。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號的合營安排與香港會計準則第31號的合營具有相同的基本特徵。合營安排分類為共同經營或合營。如果本集團享有聯合安排資產的權利並承擔其負債的義務，則其被視為共同經營者，並確認合營安排所產生其於資產、負債、收入及開支的權益。如果本集團享有整體合營安排的淨資產的權利，其被視為於合營中擁有權益，並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號並不允許比例綜合。有關通過特別工具構成的安排，應考慮所有有關事實及情況，以決定安排各方是否享有安排淨資產的權利。以前，根據香港會計準則第31號，存在分開的法律實體是決定是否存在共同控制實體的關鍵因素。香港財務報告準則第11號將會追溯應用。

根據香港會計準則第31號「合營中的權益」，本集團於合營中的權益以前作為共同控制實體採用比例綜合法入賬。本集團持有共同控制實體的100%股本權益。根據香港財務報告準則第11號，考慮到所有有關事實及情況，董事認為，合營安排作為共同經營入賬。本集團須確認因共同經營而出現其於資產、負債、收入及開支的權益。根據合營安排的合約條款，本集團擁有因合營安排而出現的資產及損益的100%權益（將根據合營安排完成的住宅單元除外，本集團擁有72%權益）及須承擔有關負債的100%。本集團於72%物業權益的成本記錄為將根據合營安排發生的100%建造成本。因此，董事的結論為，採用香港財務報告準則第11號對本集團所列報任何期間的財務報表無重大影響。

香港財務報告準則第12號「在其他實體的權益的披露」

香港財務報告準則第12號整合有關附屬公司、聯營及合營安排權益的披露要求及使其一致。其亦引進新披露要求，包括有關不綜合結構性實體者。準則的整體目標為讓財務報表使用者可評估報告實體於其他實體的權益的性質及風險，以及該等權益對報告實體財務報表的影響。董事的結論為，除就附屬公司及共同經營作出額外披露外，採用香港財務報告準則第12號對本集團財務報表無重大影響。

**(c) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂)       | 年度改善項目(二零零九年至二零一一年循環) <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第1號(修訂本)(修訂) | 其他全面收益項目的呈列 <sup>1</sup>           |
| 香港會計準則第32號(修訂)     | 金融資產和金融負債的互相抵銷 <sup>3</sup>        |
| 香港財務報告準則第7號(修訂)    | 披露：金融資產和金融負債的互相抵銷 <sup>3</sup>     |
| 香港財務報告準則第9號        | 金融工具 <sup>4</sup>                  |
| 香港財務報告準則第13號       | 公平價值計量 <sup>2</sup>                |
| 香港會計準則第19號(二零一一年)  | 僱員福利 <sup>2</sup>                  |

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效



香港財務報告準則(修訂)「年度改善項目(二零零九年至二零一一年循環)」

(i) 香港會計準則第1號「財務報表的列報」

修訂澄清，當實體追溯應用會計政策或對其財務報表項目作出追溯重列或重新分類而列報第三份財務狀況表的要求限於對讓財務狀況表內資料有重大影響時。期初財務狀況表的日期為上一個期間開始時，而並不是目前最早比較期間開始時。修訂亦澄清，除香港會計準則第1號第41段至第44段及香港會計準則第8號要求的披露外，無須列報第三份財務狀況表的有關附註。只要有關資料根據香港財務報告準則編制，實體可列報額外自願比較資料。這可能包括一份或多份報表而不是一整套財務報表。每份額外列報的報表均需要有關附註。

(ii) 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」

修訂澄清了當備件、備用設備和維修設備項目滿足物業、廠房及設備的定義時，應確認為物業、廠房及設備。否則，該等項目應分類為存貨。

(iii) 香港會計準則第32號「金融工具：列報」

修訂澄清了向權益工具持有人作出分派及權益交易的交易費用相關的所得稅應依據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。視乎情況而定，該等所得稅項目可能在權益、其他全面收益或損益中確認。

(iv) 香港會計準則第34號「中期財務報告」

修訂澄清了如果定期向主要經營決策者提供個別報告分類的總資產和總負債的計量，且該分類的總資產和總負債與上一年度財務報表內所披露的金額存在重要變更，必須在中期財務報表中披露報告分類的總資產和總負債的計量。

香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)「其他全面收益項目的呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)要求本集團將在其他全面收益中呈列的項目分為將來可重新分類至損益的項目(例如，可供出售金融資產的重估)，以及不可以者(例如，物業、廠房及設備的重估)。其他全面收益項目的稅項按相同基礎分配及披露。修訂將會追溯應用。

香港會計準則第32號(修訂)「金融資產和金融負債的互相抵銷」

修訂澄清互相抵銷的規定，在香港會計準則第32號加入適用指引，其澄清實體「目前有互相抵銷的法定可強制執行權利」的意思及總額結算機制何時會被視為等同於淨額結算。



### 香港財務報告準則第7號(修訂)「披露：金融資產和金融負債的互相抵銷」

香港財務報告準則第7號已經修訂，以引進有關根據香港會計準則第32號互相抵消的所有確認金融工具以及受可強制執行的總抵消協議或類似安排規限(不論是否根據香港會計準則第32號互相抵消)的金融工具的披露。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的商業模式及金融資產的合約現金流特徵，金融資產分類為按公平價值計量及按攤餘成本計量的金融資產。公平價值損益將會在損益中確認，惟非交易權益性投資除外，在該情況下，實體可選擇在其他全面收益中確認有關損益。香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。

### 香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許公平價值時如何計量公平價值提供單一指導來源。準則適用於以公平價值計量的金融及非金融項目，並引進公平價值計量層次。該計量層次中三個層次的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」互相一致。香港財務報告準則第13號將公平價值界定為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格(即退出價格)。準則取消了對於在活躍市場上有報價的金融資產和金融負債應分別採用出價和要價這一要求。取而代之的是，應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平價值的價格。其亦載有詳細披露要求，讓財務報表使用者評估計量公平價值時所用的方法及輸入，以及公平價值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提前採用，並應按未來適用法應用。

### 香港會計準則第19號(二零一一年)「僱員福利」

香港會計準則第19號(二零一一年)放棄了區間法，結果，界定利益責任及計劃資產公平價值的變動會在發生期間確認。經修訂準則要求，本集團界定利益負債(或資產)淨額變動須分為三個組成部分：服務成本(包括當期及過去服務成本及支付)，其在損益中確認；界定利益負債淨額的淨利息，其在損益中確認；及界定利益負債(或資產)的重新計量，在其他全面收益中確認。經修訂準則根據預計結算日期區分短期與長期僱員福利。前準則採用「到期結算」這字眼。這變動可能導致更多計劃被分類為長期僱員福利計劃而須以類似界定利益計劃的方式入賬。香港會計準則第19號(二零一一年)就終止福利的定義提供更多指引。須視乎未來提供服務的收益(例如，如果提供額外服務會增加收益)並不是終止福利。經修訂準則要求，對終止福利的責任於實體不再能夠

取消終止福利的提供的日期或者實體確認任何相關重組成本之日期(以較早者為準)確認。在某些情況，這可能延遲自願終止福利的確認。除兩種例外情況外，修訂一般會追溯應用。

本集團正在評估該等宣告的潛在影響。董事暫時未能表示其會否對本集團財務報表構成任何重大財務影響。

### 3. 編製基準

#### (a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適當披露事項。

#### (b) 計量基準

除投資物業及金融衍生工具負債按其公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

### 4. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為兩個營運部門，即物業發展及物業投資。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中華人民共和國(「中國」)市場，而綜合非流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

|      |   |           |
|------|---|-----------|
| 物業發展 | — | 物業發展及物業銷售 |
| 物業投資 | — | 物業租賃      |

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類表現外，管理層亦提供有關折舊、投資物業公平價值變動及持作出售物業撇減的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、金融衍生工具負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動(扣除稅項)不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非經營活動所產生。

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級執行管理人員提供之資料)載列如下：

|                          | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|--------------------------|---------------|---------------|------------------|
| <b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b> |               |               |                  |
| 呈報分類收益                   |               |               |                  |
| — 外來及綜合收益                | <u>35,033</u> | <u>18,770</u> | <u>53,803</u>    |
| 分類業績                     | (51,538)      | 10,084        | (41,454)         |
| 對賬：                      |               |               |                  |
| 未分配公司淨費用                 |               |               | <u>(23,717)</u>  |
|                          |               |               | (65,171)         |
| 投資物業之公平價值變動              | —             | 18,000        | 18,000           |
| 持作出售物業撇減                 | (77,375)      | —             | (77,375)         |
| 金融衍生工具負債之公平價值變動          |               |               | 2,352            |
| 財務費用                     |               |               | (10,092)         |
| 財務收入                     |               |               | <u>18,513</u>    |
| 除所得稅前綜合虧損                |               |               | <u>(113,773)</u> |
| 其他分類資料：                  |               |               |                  |
| 折舊                       | 448           | 1,014         | 1,462            |
| 收回壞賬                     | —             | 117           | 117              |
| 在建中發展物業的增加               | 367,021       | —             | 367,021          |
| 資本開支                     | <u>1,182</u>  | <u>—</u>      | <u>1,182</u>     |
| <b>於二零一二年十二月三十一日</b>     |               |               |                  |
| 資產及負債                    |               |               |                  |
| 資產                       |               |               |                  |
| 呈報分類資產                   | 3,550,512     | 535,860       | 4,086,372        |
| 對賬：                      |               |               |                  |
| 受限制及已抵押存款                |               |               | 252,320          |
| 現金及現金等值項目                |               |               | 363,203          |
| 未分配企業資產                  |               |               | <u>1,925</u>     |
| 綜合資產總額                   |               |               | <u>4,703,820</u> |
| 負債                       |               |               |                  |
| 呈報分類負債                   | 2,216,580     | 9,856         | 2,226,436        |
| 對賬：                      |               |               |                  |
| 應付所得稅                    |               |               | 62,098           |
| 遞延稅項負債                   |               |               | 175,048          |
| 金融衍生工具負債                 |               |               | 19,191           |
| 未分配銀行及其他借貸               |               |               | 411,746          |
| 未分配企業負債                  |               |               | <u>6,384</u>     |
| 綜合負債總額                   |               |               | <u>2,900,903</u> |

|                   | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|-------------|
| 截至二零一一年十二月三十一日止年度 |               |               |             |
| <b>呈報分類收益</b>     |               |               |             |
| — 外來及綜合收益         | 15,588        | 17,363        | 32,951      |
| <b>分類業績</b>       | (96,010)      | 5,417         | (90,593)    |
| <b>對賬：</b>        |               |               |             |
| 未分配公司淨費用          |               |               | (172)       |
|                   |               |               | (90,765)    |
| 投資物業之公平價值變動       | —             | 15,000        | 15,000      |
| 金融衍生工具負債之公平價值變動   |               |               | (1,510)     |
| 財務費用              |               |               | (8,746)     |
| 財務收入              |               |               | 16,592      |
|                   |               |               | (69,429)    |
| <b>其他分類資料：</b>    |               |               |             |
| 折舊                | 219           | 467           | 686         |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損    | —             | (215)         | (215)       |
| 收回壞賬              | —             | 54            | 54          |
| 在建中發展物業的增加        | 339,954       | —             | 339,954     |
| 資本開支              | 498           | —             | 498         |
| 於二零一一年十二月三十一日     |               |               |             |
| <b>資產及負債</b>      |               |               |             |
| <b>資產</b>         |               |               |             |
| 呈報分類資產            | 3,158,481     | 501,494       | 3,659,975   |
| <b>對賬：</b>        |               |               |             |
| 受限制及已抵押存款         |               |               | 556,213     |
| 現金及現金等值項目         |               |               | 200,211     |
| 未分配企業資產           |               |               | 862         |
|                   |               |               | 4,417,261   |
| <b>負債</b>         |               |               |             |
| 呈報分類負債            | 1,731,561     | 12,160        | 1,743,721   |
| <b>對賬：</b>        |               |               |             |
| 應付所得稅             |               |               | 83,087      |
| 遞延稅項負債            |               |               | 170,548     |
| 金融衍生工具負債          |               |               | 4,355       |
| 未分配銀行及其他借貸        |               |               | 785,560     |
| 未分配企業負債           |               |               | 4,840       |
|                   |               |               | 2,792,111   |

#### 主要客戶資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團物業投資分類其中一位客戶貢獻收益為人民幣7,479,000元（二零一一年：人民幣7,479,000元），佔本集團收益超過10%。

## 5. 收益

收益指物業發展及物業投資之已收及應收發票淨額。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

|      | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 銷售物業 | 32,394         | 13,702         |
| 租金收入 | 21,409         | 19,249         |
|      | <u>53,803</u>  | <u>32,951</u>  |

## 6. 財務費用及收入

|                          | 二零一二年<br>人民幣千元  | 二零一一年<br>人民幣千元  |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>財務費用：</b>             |                 |                 |
| 銀行及其他借貸利息                |                 |                 |
| －於五年內全數償還                | 54,853          | 40,180          |
| －於五年後全數償還                | 4,397           | 4,514           |
| 附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息     | 4,455           | 8,911           |
|                          | <u>63,705</u>   | <u>53,605</u>   |
| <i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i> |                 |                 |
| 銀行及其他借貸利息                | (56,679)        | (37,846)        |
| 附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息     | (4,455)         | (8,911)         |
|                          | <u>(61,134)</u> | <u>(46,757)</u> |
|                          | 2,571           | 6,848           |
| 其他貸款成本                   | 15,511          | 1,898           |
| <i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i> | (7,990)         | —               |
|                          | <u>7,521</u>    | <u>1,898</u>    |
| 於損益扣除之財務費用               | <u>10,092</u>   | <u>8,746</u>    |
| <b>財務收入：</b>             |                 |                 |
| 銀行利息收入                   | 13,588          | 11,941          |
| 其他利息收入                   | 4,925           | 4,651           |
|                          | <u>18,513</u>   | <u>16,592</u>   |

## 7. 除所得稅前虧損

本年度之除所得稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

|                   | 二零一二年<br>人民幣千元    | 二零一一年<br>人民幣千元    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 已售物業成本            | 24,857            | 12,346            |
| 持作出售物業撇減          | 77,375            | -                 |
| 在損益中確認的存貨成本       | 102,232           | 12,346            |
| 員工成本(包括董事酬金在內)    | 42,788            | 34,106            |
| 核數師酬金             |                   |                   |
| —本年度              | 850               | 854               |
| —非核數服務            | 323               | 227               |
| 物業、廠房及設備之折舊       | 1,627             | 751               |
| 減：已資本化為在建中發展物業之金額 | (38)              | (55)              |
| 於損益扣除之折舊總額        | 1,589             | 696               |
| 出售物業、廠房及設備之虧損(收益) | 63                | (10)              |
| 匯兌虧損(收益)，淨額       | 2,303             | (16,682)          |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損    | -                 | 215               |
| 收回壞賬              | (117)             | (54)              |
|                   | <u>          </u> | <u>          </u> |

## 8. 所得稅(開支)抵免

|                  | 二零一二年<br>人民幣千元    | 二零一一年<br>人民幣千元    |
|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>即期稅項</b>      |                   |                   |
| 香港利得稅            |                   |                   |
| —往年多計提           | 553               | -                 |
| 中國企業稅            |                   |                   |
| —本年度             | (3,884)           | (4,953)           |
| —往年少計提           | -                 | (1,580)           |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) |                   |                   |
| —本年度             | (326)             | (137)             |
| —往年多計提           | -                 | 20,995            |
| —往年少計提           | -                 | (2,975)           |
|                  | <u>          </u> | <u>          </u> |
|                  | (3,657)           | 11,350            |
| <b>遞延稅項</b>      |                   |                   |
| —本年度             | (4,500)           | (3,750)           |
|                  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| 所得稅(開支)抵免總額      | <u>(8,157)</u>    | <u>7,600</u>      |

由於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備（二零一一年：無）。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%（二零一一年：16.5%）計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%（二零一一年：25%）之估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

## 9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股股東應佔虧損及下列數據計算：

|                         | 二零一二年<br>人民幣千元   | 二零一一年<br>人民幣千元   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 用作計算每股基本虧損之本公司普通股股東應佔虧損 | (79,976)         | (51,861)         |
| 具攤薄性潛在普通股之影響：           |                  |                  |
| 金融衍生工具負債公平價值變動          | (3,165)          | —                |
|                         | <u>(83,141)</u>  | <u>(51,861)</u>  |
| 用作計算每股攤薄虧損之虧損           | <u>(83,141)</u>  | <u>(51,861)</u>  |
|                         |                  | 股份數目             |
|                         | 千股               | 千股<br>(重列)       |
| 用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數     | 1,952,295        | 1,540,759        |
| 認股權證之具攤薄性潛在普通股之影響       | 152              | —                |
|                         | <u>1,952,447</u> | <u>1,540,759</u> |

截至二零一一年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權及認股權證屬反攤薄，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

計算二零一一年每股基本虧損時所用的普通股加權平均數已經就二零一二年六月進行供股的影響而重列。

## 10. 股息

董事並不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零一一年：無）。



## 11. 應收代價款

|  | 總代價       | (已收) /<br>已付 | 二零一二年<br>人民幣千元   | 二零一一年<br>人民幣千元 |
|--|-----------|--------------|------------------|----------------|
| 寰城股本權益的總出售代價<br>加淨資產(扣除本集團所承擔<br>的搬遷消防局成本) | 1,128,273 | (858,659)    | <b>269,614</b>   | 264,738        |
| 減：本集團所承擔的發展成本及<br>財務費用                     | (55,000)  | 13,635       | <b>(41,365)</b>  | (49,596)       |
|  | 1,073,273 | (845,024)    | <b>228,249</b>   | 215,142        |
| 減：確認於逾期應收代價款之<br>減值虧損                      | (12,929)  | –            | <b>(12,929)</b>  | (12,929)       |
| 減：最後一期付款未來價值攤銷                             | (4,557)   | –            | <b>(4,557)</b>   | (9,114)        |
| 攤銷成本<br>包括於流動資產一年內到期的款項                    | 1,055,787 | (845,024)    | <b>210,763</b>   | 193,099        |
|  | (116,685) | –            | <b>(116,685)</b> | (111,809)      |
| 一年後到期的款項                                   | 939,102   | (845,024)    | <b>94,078</b>    | 81,290         |

附註：

應收款項乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)而應收買方海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。於本年度內，本集團已支付約人民幣13,107,000元作為消防局搬遷成本以及設計及發展成本。逾期款項約人民幣130,138,000元已經於二零一一年四月到期，惟於本年度結算日仍未支付。這兩年，管理層與海航酒店一直就支付尚未支付款項進行商討。根據與(其中包括)海航酒店於二零一二年十一月三日訂立的補充買賣協議(「補充協議」)，海航酒店同意於二零一三年四月三十日或之前將海航酒店所間接擁有海航大廈32樓至33樓的物業權益轉讓予本集團，以完全和最終解決海航酒店目前應付而尚未支付的代價約人民幣129,614,000元(扣減搬遷成本)(二零一一年：人民幣124,738,000元)。該物業目前租予本集團作為廣州總辦事處，惟作為補充協議條件的一部分，海航酒店已經豁免本年度的租金費用。董事亦已審閱海航酒店最新的財務資料，以評估其執行補充協議內所載規定的財務能力，其對於到期時收回最後一期並無構成疑問。

董事相信，海航酒店現正採取適當步驟，以完成轉讓擁有權。在比較二零一一年的賬目內已根據所估計將轉讓的物業出租所收取的市值租金所得的折現現金流，計提減值虧損撥備人民幣12,929,000元。

最後一期約人民幣94,078,000元(二零一一年：人民幣81,290,000元)應於該等物業建造完成時收取，其預期將會於報告期末後超過十二個月發生。

## 12. 貿易及其他應收款項

|                | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 即期或少於一個月       | 246            | 171            |
| 一至三個月          | 104            | 159            |
| 三個月以上但少於十二個月   | 916            | 374            |
| 一年以上           | 137            | —              |
|                | <hr/>          | <hr/>          |
| 應收貿易款項，扣除減值    | 1,403          | 704            |
| 發展項目的可退回誠意金    | 10,000         | 10,000         |
| 發展項目的投標保證金     | 6,000          | 6,000          |
| 預付建造成本         | 124,589        | 98,202         |
| 預售物業的已付營業稅及附加費 | 45,689         | 28,386         |
| 應收銀行存款利息       | 2,534          | 5,993          |
| 訂金、預付款項及其他應收款項 | 13,589         | 9,203          |
|                | <hr/>          | <hr/>          |
|                | <b>203,804</b> | <b>158,488</b> |
|                | <hr/> <hr/>    | <hr/> <hr/>    |

本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有超過若干信貸金額之客戶要求進行信貸評估。

## 13. 貿易及其他應付款項

|                              | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 即期或少於一個月                     | 7,574          | 385            |
| 一至三個月                        | 1,069          | 2,502          |
| 三個月以上但少於十二個月                 | 462            | 709            |
| 十二個月以上                       | 3,108          | 3,063          |
|                              | <hr/>          | <hr/>          |
| 貿易應付款項合計                     | 12,213         | 6,659          |
| 應付建築成本                       | 162,936        | 71,408         |
| 來自買方、客戶及／或租戶之預付款、<br>租金及其他訂金 | 23,609         | 12,449         |
| 銀行及其他借貸的應付利息                 | 675            | 2,538          |
| 其他應計費用及其他應付款項                | 45,501         | 32,701         |
|                              | <hr/>          | <hr/>          |
|                              | <b>244,934</b> | <b>125,755</b> |
|                              | <hr/> <hr/>    | <hr/> <hr/>    |

#### 14. 出售天河項目的代價款

於二零一零年七月，本公司、友邦有限公司與第三者海航酒店訂立框架協議（「該協議」），內容有關轉讓發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價（「代價」）為人民幣1,090,000,000元（未計若干調整前）。有關調整分別為因向海航酒店轉移淨資產而增加人民幣38,273,000元，以及因本集團承擔未來發展成本及財務費用估計分別減少人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元。有關代價調整機制及支付代價時間的詳情載於本公司日期為二零一零年八月十九日的通函內，於二零一零年九月八日，合約各方簽署諒解備忘錄作出補充，內容有關減少由本集團承擔的財務費用。

於二零一二年十二月三十一日，出售天河項目的代價款估計約為人民幣977,431,000元。

董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。由於在報告期末，有關項目尚未大致上完成，因此，董事不確定在該協議項下若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下從有關代價扣除並非因海航酒店之設計提案變動以及並非由本集團所導致項目建設延遲而導致之建築成本超支之成本。

年內，由於項目建設期受到海航酒店延遲支付予承包商的建設費用而令工程節點比原先協議為遲。然而，管理層認為集團正在及已按合約要求行使其責任，確信不會有任何違約事件而導致海航酒店提出追索。

儘管海航酒店因未有就發展該項目取得所需融資而導致項目建設期延遲，然而，董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本超支，惟其將須根據該協議所規定承擔因工程延遲而導致的額外建造成本人民幣20,000,000元及任何額外財務費用除外。

考慮到建造工程目前的進度，並假設買方由本報告日期起將妥為繳付款項，董事預期，建造工程將於二零一五年完成。

根據上述情況，董事認為尚未完全達成香港會計準則第18號所載之確認收益之標準。故此，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，淨出售代價記錄為出售天河項目的代價款。天河項目之成本仍被確認為在建中之天河項目物業。

## 15. 承擔

|            | 二零一二年<br>人民幣千元   | 二零一一年<br>人民幣千元   |
|------------|------------------|------------------|
| 已簽約但未撥備的支出 |                  |                  |
| —物業建築及開發成本 | 779,828          | 507,271          |
| —收購自有／投資物業 | 156,890          | —                |
|            | <u>936,718</u>   | <u>507,271</u>   |
| 已授權但未簽約的支出 |                  |                  |
| —物業建築及開發成本 | 1,865,902        | 2,253,484        |
| —收購土地使用權   | 931,648          | 1,031,648        |
|            | <u>2,797,550</u> | <u>3,285,132</u> |

## 16. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予按揭融資，而本集團則就此提供為數約人民幣385,933,000元(二零一一年：人民幣382,691,000元)之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保須於有關房地產權證發出予物業買方時終止。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧及展望

#### 業務回顧

年內，本集團錄得總營業額人民幣54,000,000元，較去年增長63%。收益上升乃由於在接近年底時，本集團開始將貴陽項目第二期之物業交予買方，有關物業銷售額人民幣32,000,000元確認為收益，而二零一一年之銷售額僅為該年度內銷售第一期之少量餘下物業單元。年內，除銷售已發展物業外，本集團亦繼續從出租天譽花園二期商業樓層以及貴陽項目之零售店舖及停車場收取相對穩定之收入，達人民幣21,000,000元（二零一一年：人民幣19,000,000元）。

本年度貴陽項目銷售物業之毛利率為17.6%。當與租賃業務合併計算時，本年度之整體毛利率比去年略降至42.4%（二零一一年：47.9%），原因為本年度毛利率較低的物業銷售與租金收入相比時，佔營業額的比重較高。

年內，整體經營開支（包括銷售及市場推廣開支，加上行政及其他開支）減少28%至人民幣89,000,000元。倘若不包括於二零一一年出售天河項目所引致非經常項目之交易費用，則本年度之經營開支會輕微增加6%。增加主要反映員工人數及薪酬水平上升，導致員工成本增加，而員工成本為主要的間接費用，佔總經營開支的48%。此外，於本年度內，為促進預售貴陽項目及永州項目之表現，市場推廣開支由人民幣11,000,000元上升至人民幣15,000,000元。

年內，重估本集團之投資物業導致出現公平價值收益人民幣18,000,000元（二零一一年：人民幣15,000,000元）。然而，於本年度內，為反映貴陽項目未售出停車位之最新市場價值，持作出售物業之發展成本被減值，引致在經營業績確認相關減值虧損人民幣77,000,000元（二零一一年：無）。

與去年相比，本集團須就其債務承擔較高之財務費用，本年度合共為人民幣79,000,000元（二零一一年：人民幣56,000,000元），其中人民幣69,000,000元（二零一一年：人民幣47,000,000元）已資本化為在建中發展物業項目之發展成本，致使淨財務費用人民幣10,000,000元（二零一一年：人民幣9,000,000元）在本年度之經營業績中扣除。

年內，本集團錄得除稅前經營虧損人民幣114,000,000元（二零一一年：人民幣69,000,000元）及除稅後虧損人民幣122,000,000元（二零一一年：人民幣62,000,000元）。本公司股東應佔虧損為人民幣80,000,000元（二零一一年：人民幣52,000,000元）。

於本年度結算日，本集團之持作發展土地及物業組合，其總建築面積合共約為1,100,000平方米，全部均在發展當中，估計落成單元之總建築面積合共約155,000平方米，其可於二零一三年交付予客人。此外，本集團正在辦理取得廣西省南寧市一個項目之土地使用權的有關手續。連同發展永州項目之權利，本集團在中國大陸有權發展總建築面積合共約3,600,000平方米。現有項目及未來項目之物業發展詳情如下：

## 持作發展或在建中發展物業

### 洲頭咀項目

該項目由一個中外合作企業持有，由本公司與兩名獨立第三者共同控制，該等獨立第三者分別為廣州越秀企業(集團)公司(其正從合營安排退出)及廣州港集團有限公司，其為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立之合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。該合作協議規定，本集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

該發展項目將於佔地43,609平方米的土地上興建7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、地下停車場設施及商場，有關總建築面積合共約320,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已經取得該地盤之土地使用權證以及第一期(總建築面積合共為97,000平方米)之建造許可證。有關地基工程正在進行中。預期其餘總建築面積約223,000平方米之建造許可證將會於二零一三年第二季度取得，屆時，整個發展項目之建造工程將會全面展開。

### 永州項目

於二零一一年後期，本公司與湖南省永州市政府訂立協議，賦予本集團持有70%股本權益之若干附屬公司權力可在永州市發展綜合物業發展項目。整個項目之地盤總面積為1,000畝，總建築面積約為1,600,000平方米，計劃發展為住宅、商業綜合大樓及零售店舖。作為發展條件之一，項目公司須負責管理發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。整個項目之發展期為6年。



發展項目第一期稱為「天譽·華府」，建於市內面積106畝之土地上，供發展住宅物業，包括別墅、公寓及零售店舖，總建築面積合共約212,000平方米。建造工程已於本年度第二季度展開，並於第三季度作市場推廣。截止本年度結算日為止，已簽約銷售額達人民幣50,000,000元，佔已推出市場預售總建築面積之65%，平均售價為每平方米約人民幣3,220元。第一期之餘下物業計劃於二零一三年整年內當取得有關預售許可證時推出市場。根據有關時間表，天譽·華府之建造工程將於二零一三年後期至二零一五年年初之期間內陸續完成。

管理層正計劃下一個新階段的發展項目，包括商場、臨街店舖、酒店及住宅物業，惟須待區政府進行土地平整工程完成後，方可進行。

### 貴陽項目

發展項目稱為「天譽城」，本集團持有該發展項目55%權益，其為高級住宅公寓，包括總建築面積合共約460,000平方米之高級住宅公寓及總建築面積約132,000平方米之商場、社區設施及停車位。

發展項目第一期已經於二零一零年完成，有關總建築面積合共為134,000平方米，已經悉數售出。第二期已於最近完成，並由二零一二年十二月起陸續交付予客戶，其中銷售收益人民幣30,000,000元已經於二零一二年入賬，預期其餘已簽約銷售所得款項人民幣669,000,000元及總建築面積約148,000平方米之已落成物業將會於二零一三年上半年所有落成單元交付予客戶時入賬。項目第三期包括五座住宅樓宇、公用設施及停車位，有關總建築面積為245,000平方米，正在興建當中，預期於二零一四年及二零一五年落成。總建築面積約為63,000平方米之兩座公寓現正進行預售，截至本年度結算日，已簽約預售收益總額為人民幣195,000,000元，佔總建築面積之67%，平均價格為每平方米約人民幣4,570元。



### 天河項目

項目之股本權益已於二零一零年後期出售予第三者，有關總代價為人民幣1,090,000,000元（未計及由本集團承擔而有待確定的財務及其他發展成本）。該項目之建造成本須由買方承擔，而本集團則擔任項目經理之角色。截至目前為止，已從買方收到合共人民幣845,000,000元之付款。交易協議亦訂明，本集團須負責屬本集團控制的因素所導致之建造成本超支，並就該等物業之建造工程根據協定時間適時完成作出彌償保證。在此情況下，儘管有關交易已經於二零一零年完成，惟尚未達成香港財務報告準則所載之確認出售交易所產生收益之標準。相關成本目前未能確定，出售事項所產生之收益尚未確認，而須遞延至大部分相關成本可予以可靠地確定時，方會確認。

該項目之建造工程於二零一一年開始，地基工程現已經完成，現正在地塊上建造兩座大樓，其包括總建築面積合共約113,000平方米之酒店、服務式住宅及辦公室。由於項目建設期受到買家延遲支付予承包商的建設費用而令工程節點比原先協議為遲。然而，管理層認為集團正在及已按合約要求行使其責任，確信不會有任何違約事件而導致買家提出追索。董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本及財務費用超支，考慮到現時的進展及預期買家由本報告日期起按時支付，建造工程將於二零一五年完成，屆時將可記錄銷售交易及確認出售收益。

### 南寧項目

於二零一二年後期，本集團與廣西省南寧市五象新區政府訂立框架協議，內容有關總建築面積約為1,134,000平方米之住宅發展項目，包括總建築面積約為825,000平方米之住宅及配套商業及其他設施以供出售，以及總建築面積約為277,000平方米之補償房屋及商用單元，以安置該土地之原有佔用者。預期土地使用權將於土地拍賣過程於二零一三年第二季度完成時取得，屆時，有關項目將可展開。管理層計劃以內部資源提供該項目初期所需融資約人民幣400,000,000元，其後，發展項目將以銀行借貸及預售所得款項提供所需資金。預期有關項目之投資期約為4年，直至二零一六年為止。

## 持作出租物業

包括：

本集團持有廣州天河區天譽花園二期，佔地約20,000平方米之商業平台。該物業之現佔用率為82%，租戶包括著名企業及美國領事館。本年度共賺取租金收入人民幣19,000,000元(二零一一年：人民幣17,000,000元)。有關物業分類為本集團之投資物業。

貴陽項目第一、二期的1,919個停車位及零售店舖。該等出租物業乃持作收取租金用途。租金收入合共人民幣2,000,000元(二零一一年：人民幣2,000,000元)記錄為本集團之營業額。持有該等物業最終將會出售，因此分類為持作出售物業。

## 展望

於二零一二年，環球經濟繼續面臨對市場氣氛構成不利影響之歐洲主權債務危機，而變得非常波動。加上中國中央政府繼續對房地產發展商採取嚴峻的緊縮措施，於本年度內，發展商一般難以取得所需融資，但本集團仍因其偏低之負債比率而未有受到嚴重不利影響，並成功完成發行供股股份，籌集所得款項淨額約364,000,000港元(相等於人民幣297,000,000元)，及取得有期貸款298,000,000港元(相等於人民幣242,000,000元)。此等集資活動導致本公司之股本基礎得以擴大，並為收購新項目提供資金。此外，營運附屬公司已取得為數人民幣1,366,000,000元的銀行融資額度，以協助建造三個在進行中之項目。

於二零一二年最後一季，中國經濟開始回復經濟增長，同時，美國經濟亦出現復甦跡象，而歐元區經濟表現變壞的威脅則有所減退，市場氣氛有所改善。加上本年度後期國內物業售價及銷售量均有所上升，顯示中國房地產市場對物業有穩固需求，本集團相信，最壞情況將不會出現，而較光明的業務前景卻可預期。由於資本市場之流動性改善，本集團相信，未來一年為項目收購籌集新資金將會較為容易。然而，在繼續擴大本集團土地儲備以確保其業務在未來年度穩步增長的同時，董事在物色合適而可承擔的具盈利能力項目時，仍會採取審慎但積極的態度。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於二零一二年十二月三十一日，本集團之債項包括因營運資金貸款及建造貸款而應付中國商業銀行合共人民幣107,000,000元（其以土地及物業按揭作為抵押）、一筆貨幣市場貸款18,600,000美元（相等於人民幣117,000,000元）（其以短期銀行存款合共人民幣126,000,000元作為質押）、具保證回報承諾的有抵押貸款本金298,000,000港元（相等於人民幣242,000,000元）的公平價值為人民幣214,000,000元及連帶向貸款人發行的認股權證及保證的追溯公平價值分別人民幣6,000,000元及人民幣12,000,000元、應付第三者之其他無抵押借貸人民幣14,000,000元、附屬公司非控制性股東貸款合共人民幣164,000,000元，以及向前債券持有人發行之認股權證公平價值人民幣1,000,000元。債項（不包括以背對背方式以銀行存款作為抵押之貨幣市場貸款）合共人民幣518,000,000元，較去年相對結餘減少人民幣15,000,000元。債務減少原因，由於二零一二年六月進行之供股所籌得之款項全數提前償還有抵押債券人民幣152,000,000元，及被於本年度內借入新貸款作為營運資金及提取建造貸款以提供項目發展所需資金相抵之淨結果。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債比率為7.6%（二零一一年：14.7%），其按於二零一二年十二月三十一日之債務淨額人民幣146,000,000元（包括銀行及其他借貸、貨幣市場貸款、有抵押貸款、認股權證及非控制性股東貸款之總債項人民幣635,000,000元，減現金及銀行結餘及為貨幣市場貸款作抵押的銀行存款）除以權益持有人應佔權益加債務淨額計算。負債比率下降反映本集團於年結日維持較高之自由現金水平及於本年度內進行供股，籌得所得款項總額約人民幣301,000,000元，因而擴大了股本權益。

於二零一二年十二月三十一日，總流動資產為人民幣3,294,000,000元，較去年結算日增加人民幣238,000,000元。流動資產包括洲頭咀、永州及貴陽之持作發展物業人民幣1,691,000,000元、貴陽項目之已落成持作出售物業人民幣667,000,000元、有關出售天河項目之應收代價款人民幣117,000,000元、手頭現金及銀行結餘人民幣363,000,000元、受限制銀行結餘人民幣252,000,000元（用作貨幣市場及建造貸款融資之抵押及建造預售物業），以及給予洲頭咀項目承包商之訂金及其他訂金合共人民幣204,000,000元。

於二零一二年十二月三十一日，總流動負債為人民幣1,434,000,000元，穩定維持於二零一一年之相同水平。流動負債主要包括預售訂金人民幣806,000,000元、貨幣市場貸款、應付第三者之無抵押貸款及應付商業銀行營運資金貸款之流動部分合共人民幣138,000,000元、附屬公司非控制性股東提供之貸款人民幣164,000,000元，以及其他項目，包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅。

流動比率輕微改善，於本年度結算日為2.30倍（二零一一年：2.14倍）。

### **借貸及資產抵押**

於二零一二年十二月三十一日，為取得國內之商業銀行授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本的銀行融資合共人民幣1,216,000,000元，本集團將天譽花園二期物業權益及兩個發展中項目之在建工程及其土地之產權按揭予貸款銀行，以及為提供貴陽項目第三期之建造工程所需資金有關的計劃銀行融資人民幣150,000,000元而作一筆人民幣85,000,000元銀行存款為短暫性質押。此外，為確保貴陽項目之建造工程完成，約人民幣41,000,000元之銀行存款（為收取自預售物業買方之款項）用途限於支付在建中物業之建造成本。有關18,600,000美元之貨幣市場貸款融資，為取得中國大陸當地一間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，將約人民幣126,000,000元之銀行存款存入中國大陸銀行賬戶作為質押。年內借入本金為298,000,000港元之具保證回報承諾的有抵押貸款，乃以廣州市譽城房地產開發有限公司之控股公司廣州洲頭咀發展有限公司全部已發行股份之股份押記作為抵押。

### **外幣管理**

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，貨幣市場貸款、具保證回報承諾的有抵押貸款及有抵押債券以美元或港元計值。

年內，人民幣兌換港元及美元只有輕微變動。本集團因綜合計算香港附屬公司之資產及負債產生輕微匯兌虧損人民幣20,000元，其已經在外匯儲備扣除，儲備於二零一二年十二月三十一日之結餘為人民幣400,000元，會撥入本公司權益內。董事認為人民幣相對美元及港元將繼續呈逐步向上的趨勢，預期未來在有關貸款及債券之年期內並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於貸款水平偏低，此波動將不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，本集團並無對沖其外幣風險。然而，管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對本集團業績及財務狀況構成不利影響。

### 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，若干銀行已為本集團若干物業安排買方按揭貸款而授予按揭融資，而本集團就此提供為數人民幣386,000,000元(二零一一年：人民幣383,000,000元)之擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭貸款還款，本集團須負責償還尚未支付按揭貸款連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接收有關物業之法定所有權及管有權。相關擔保將於有關房地產權證發出予物業買方時終止。

### 企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一二年財務報表所涵蓋之會計期間內曾於任何時間無遵守上市規則附錄14所載之經修訂《企業管治守則》及先前之《企業管治常規守則》之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

由於管理隊伍規模較小，本公司主席與行政總裁之職務由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單但高效率之管理層足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並在認為需要時明確劃分董事會及管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。



### **遵守上市規則之標準守則**

本公司遵守上市規則附錄10所載《標準守則》，採納規管董事進行證券交易之嚴謹程序。本公司已向所有董事取得特定確認書，確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度全年一直遵守《標準守則》。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

### **審核委員會**

審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之業績。審核委員會已審閱本財務報表。

### **全年業績及年報之公佈**

本業績公佈已於本公司網頁([www.sfr59.com](http://www.sfr59.com))及香港聯合交易所有限公司網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。載有上市規則要求之所有有關資料的年報，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網頁上載。

### **其他**

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、肖恩先生及黃樂先生；以及三名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司\*  
主席  
余斌

香港，二零一三年三月十五日

\* 僅供識別